N° 305

SÉNAT

REUNION DE PLEIN DROIT DU PARLEMENT
EN APPLICATION DE L'ARTICLE 16 DE LA CONSTITUTION
ET
2e SESSION ORDINAIRE DE 1960-1961

Annexe au procès-verbal de la 2e séance du 6 juillet 1961.

PROPOSITION DE LOI

*tendant à modifier l'***article 1143** *du* **Code civil**
*relatif à l'***exécution** *des* **obligations.**

PRÉSENTÉE

Par M. Pierre MARCILHACY.

Sénateur.

(Renvoyée à la Commission des Lois constitutionnelles, de Législation, du Suffrage universel, du Règlement et d'Administration générale, sous réserve du droit reconnu au Gouvernement par l'article 43 de la Constitution de demander la nomination d'une Commission spéciale.)

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Les articles 1142 et 1143 du Code civil, placés sous le titre de l'obligation de faire ou de ne pas faire, reçoivent actuellement une application fréquente, notamment lors des opérations immobilières et de l'établissement ou de l'application des régimes de voisinage et de copropriété.

C'est principalement le cas dans les opérations dites de lotissement, au cours desquelles les éléments de détermination des acquéreurs doivent être recherchés non seulement dans l'identité, la surface des terrains acquis, mais encore et parfois surtout dans les servitudes qui sont imposées aux voisins.

Il est même de vastes ensembles qui sont morcelés et pour lesquels les servitudes les plus bizarres et touchant en général à l'esthétique ont un caractère essentiel.

Celui qui vient à enfreindre une prescription ou à violer une servitude peut se voir actionner par tel ou tel voisin, soit aux termes de l'article 1142 qui permet d'obtenir des dommages-intérêts, soit aux termes de l'article 1143 pour demander « que ce qui aurait été fait par contravention à l'engagement soit détruit ».

Il arrive que tel fautif prenne des précautions pour s'assurer, avant le contrôle des juges, une sérieuse avance sur les faits et l'on se trouve alors devant des constructions ou des infractions positives qui peuvent entraîner pour le coupable des charges très considérables auxquelles il savait devoir s'exposer.

Dans de semblables conditions, les tribunaux hésitent bien souvent à ordonner les démolitions qui leur sont demandées en vertu de l'article 1143 et se bornent à traduire cette obligation en dommages-intérêts dans les termes de l'article 1142. Ainsi, telle servitude *non ædificandi* peut être appréciée, à dire d'expert, et rien n'est, on l'imagine aisément, plus fallacieux que l'appréciation par un étranger d'un élément parfois essentiellement subjectif.

La chambre civile de la Cour de cassation a cependant sanctionné cette manière de procéder aux termes d'une jurisprudence d'ailleurs ancienne (cf. notamment 24 mai 1960 et 17 juin 1961).

Cette jurisprudence menace toute la foi qui doit être attachée de manière absolue aux engagements de caractère collectif. Elle n'a pu prendre naissance que par une interprétation plus qu'extensive des termes impératifs du Code civil. C'est pour revenir au sens exact de l'article 1143 que nous vous demandons de mettre fin à cette jurisprudence, en précisant que le droit qui découle de cet article ne peut être dénié à celui qui demande à en faire usage

Ainsi aurez-vous permis, en adoptant ce texte, aux nombreux propriétaires de lotissements et de terrains morcelés, d'acquérir

la certitude — qu'ils ne peuvent avoir actuellement — que toute infraction audacieuse d'un voisin sera nécessairement sanctionnée par la remise en état des lieux et non par l'allocation de dommages-intérêts, à moins que les victimes ne préfèrent invoquer le bénéfice de l'article 1142.

Telles sont les raisons pour lesquelles nous vous demandons de bien vouloir adopter la proposition de loi suivante :

PROPOSITION DE LOI

Article unique.

L'article 1143 du Code civil est ainsi modifié :

« Néanmoins, le créancier a le droit qui ne peut lui être dénié de demander que ce qui aurait été fait par contravention à l'engagement soit détruit... (*le reste sans changement*). »

Paris. — Imprimerie des Journaux officiels, 26, rue Desaix.